

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

L.G. n.17/24 IMMOBILIARE G.A. S.R.L.

ALL. N.29 – Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.17/2024 –

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	16
Lotto 3	17

Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Lotto 4	22
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26
Lotto 5	27
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	28
Stato conservativo	28

Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Lotto 4	34
Lotto 5	35
ELENCO ALLEGATI:.....	35

INCARICO

In data 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Salemi n.2, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.17/2024 e in data 25/06/2024 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Alessandro Merenda.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto snc
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana
- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Buti (PI) - Località Cascine di Buti, via Olanda
- **Bene N° 4** - Terreni edificabili ubicati a Casciana Terme Lari (PI) - Frazione Perignano, strada Provinciale 12 delle colline per Livorno
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Località Piana di Noce, via Aldo Moro

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto snc

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato condominiale, sita in Pontedera via Salvo D'Acquisto snc; l'immobile è composto al piano terra da un unico ampio vano di forma trapezoidale, bagno e antibagno; al piano primo (raggiungibile sia da scala interna che dal vano scala e corridoio condominiali), da un unico ampio locale di forma quadrata. Completa la proprietà un ampio resede esclusivo che circonda il fabbricato sui lati nord, est e ovest.

Vi si accede dalla predetta via, tramite una iniziale area condominiale ed il resede esclusivo predetto, antistante il fondo stesso adibito a parcheggio. La superficie lorda complessiva del bene è di circa mq.870,00; la superficie del resede è di circa mq.485,00.

Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/36 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato eseguito in data 18 luglio 2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 02.12.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *****, oltre che nell'acquisire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord/est con viabilità identificata catastalmente dalla part.771 sub.1 (BCNC), proprietà *****, proprietà *****, a sud/est con proprietà ***** a sud/ovest con proprietà *****, a nord/ovest con via Salvo D'Acquisto, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	784,00 mq	870,00 mq	1	870,00 mq	3,80 m	T-1
Resede esclusivo	485,00 mq	485,00 mq	0,10	48,50 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				918,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2003 al 31/05/2005	***** con sede in *****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 494 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2080 Reddito dominicale € 13,67 Reddito agrario € 9,67
Dal 31/05/2005 al 31/05/2005	***** con sede in *****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 771 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 2080
Dal 31/05/2005 al 28/10/2005	***** con sede in *****)	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 771 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 6955
Dal 28/10/2005 al 14/06/2024	***** con sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 771, Sub. 9 Categoria D7 Rendita € 5.904,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	771	9		D7				5.904,00 €	T-1		
	1	771	2		F1		323			T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al resede condominiale adibito a viabilità interna, vano scala e relativi ascensori e percorso coperto al piano primo, identificato catastalmente dal sub.1 part.771 come bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il laboratorio presenta le seguenti caratteristiche costruttive interne: strutture verticali in pilastri e con tamponamenti in bozze di laterizio; solaio interpiano in travetti prefabbricati in cls. Le pareti divisorie con gli altri laboratori sono in muratura a vista, tinteggiate; la pavimentazione è in cemento liscio. Infissi: porta di ingresso pedonale (dotata di maniglione antipánico) e carrabile in metallo, porta di ingresso dal piano primo in pvc e vetro dotata di maniglione antipánico, porte interne dei bagni in legno tamburato, finestre a vasistas in metallo con vetro doppio.

Il bagno, dotato di sanitari al completo, presenta una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; l'areazione è del tipo forzato elettrico.

Impianti: elettrico distribuito sotto traccia; idrico (boiler elettrico nel bagno) per l'adduzione di acqua corrente sanitaria. Non vi è impianto di riscaldamento. Il contatore dell'energia è ubicato all'interno del laboratorio.

La pavimentazione dell'area esterna esclusiva è in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1998 al 05/08/2003	***** con sede ***** proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	15/04/1998	9629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	28/04/1998	5453	3729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/08/2003 al 14/06/2024	*****, con sede in ***** proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	31/07/2003	16610	3565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	05/08/2003	17199	11391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	04/08/2003	3266	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 16/03/2022
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 819
Quota: 1/1
Importo: € 316.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 13/09/2022
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 16/02/2024
Reg. gen. 3123 - Reg. part. 2287
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 14/06/2024
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585
Quota: 1/1
A favore della ***** e *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale e il pignoramento occorrono €294,00 ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B11 "Il Chiesino".

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona D e nella sottozona D2a - Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti e gli interventi ammessi risultano normati dagli articoli nn.10, 10.4 e 64 delle NTA di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pontedera risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.62/2003 rilasciata in data 1/09/2003 (pratica edilizia n.188/2003) per la costruzione del fabbricato;
- Variante di fine lavori ai sensi dell'art.142 della L.R.n.1/2005 del 13/12/2005 e comunicazione di fine lavori con contestuale attestazione di agibilità;
- Attestazione di conformità a sanatoria n.84/2007, pratica edilizia n.75/2007 del 19/10/2007 per opere

realizzate in difformità dalla C.E. predetta, consistenti nella "diversa realizzazione delle opere di recinzione esterna, contestuali opere di manutenzione straordinaria per completamento della recinzione posta sul confine nord con apposizione di rete metallica a maglia sciolta su muretto esistente".

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici rilasciate dalle ditte *****del 15/11/2005 e ***** del 14/11/2005;

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dalla ditta ***** del 10/11/2005.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale denominato "Le Querce" che ricomprende il laboratorio in oggetto è amministrato dal ***** con studio in *****.

Dall'esercizio ordinario 2023/2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano non pagati oneri condominiali (dal 1/04/2023 al 31/03/2024) pari a circa € 2.500,00, che resteranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.20.560, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla via Maremmana.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 11 luglio 2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 8.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con proprietà Giannanti Adelino e Giannanti Alessandro, ad ovest con via Maremmana, ad est con proprietà Unicoop Firenze spa, a sud con proprietà Sinesviluppo srl, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	20560,00 mq	20560,00 mq	1	20560,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				20560,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 31/03/2006	Piga Luigi, Piga Maria Giovanna e Piga Milena	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 20560 Reddito dominicale € 36,21 Reddito agrario € 53,09
Dal 31/03/2006 al 14/06/2024	*****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 20560 Reddito dominicale € 36,21 Reddito agrario € 53,09

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	32				Seminativo	3	20560 mq	36,21 €	53,09 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio D'Errico del 31/03/2006 rep.31739, viene riportata una preesistente servitù inerente alla costruzione di impianti per il trasporto di idrocarburi liquidi e gassosi, trascritta a Livorno il 12/12/1968 al n.7415 particolare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato si attesta che il terreno in oggetto risulta libero, non occupato e non coltivato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1972 al 07/04/2006	***** proprietario per 1/2 e usufruttuario per 1/6; ***** proprietaria per 1/4; ***** proprietaria per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione in morte di *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	06/09/1972		5516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	11/07/1972	24	452
Dal 07/04/2006 al 14/06/2024	***** con sede in ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	31/03/2006	31739	6129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	07/04/2006		4674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	06/04/2006	1132	

Risulta accettazione tacita di eredità di ***** a favore di ***** , trascritta a Pisa il 14/03/2024 al n.3739 particolare, danti causa dell'*****.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di Ipoteca volontaria
Iscritta a Pisa il 27/07/2015
Reg. gen. 11070 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 272.420,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 16/03/2022
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 819
Quota: 1/1
Importo: € 316.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 13/09/2022
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 16/02/2024
Reg. gen. 3123 - Reg. part. 2287
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 14/06/2024
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585
Quota: 1/1
A favore della ***** e *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €35,00; per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale e del pignoramento occorrono €294,00 ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera il terreno ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella zona D, sottozona D1b - parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria, comparto 6 soggetto a piano attuativo di tipo D1b, in cui gli interventi sono disciplinati dagli art.10.2, 22 e 62 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento. Il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Pontedera in data 18.11.2024.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Buti (PI) - Località Cascine di Buti, via Olanda

DESCRIZIONE

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Buti, località Cascine di Buti, via Olanda, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale complessiva di mq.864, destinati in parte a verde ed in parte a viabilità stradale.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 28 ottobre 2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 8.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sui beni riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale dei beni in oggetto.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della liquidazione giudiziale appartengono alla seguente società debitrice:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno identificato catastalmente dalla part.1405 confina a nord con proprietà *****, a ovest e est con via Olanda, il tutto salvo se altri.

Il terreno identificato catastalmente dalla part.1407 confina a nord con la part.1405, a ovest con proprietà *****, a sud con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (part.1405)	489,00 mq	489,00 mq	1	489,00 mq	0,00 m	
Terreno (1407)	375,00 mq	375,00 mq	1	375,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				864,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2002 al 06/08/2003	*****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1214 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 380 Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 1,57
Dal 18/01/2002 al 06/08/2003	*****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1213 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 3,26 Reddito agrario € 2,15
Dal 06/08/2003 al 14/06/2024	*****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1407 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 1,55
Dal 06/08/2003 al 14/06/2024	*****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1405 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 489 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 2,02

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	1405				Seminativo arborato	1	489 mq	3,06 €	2,02 €	
19	1407				Seminativo arborato	1	375 mq	2,35 €	1,55 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno rappresentato dalla part.1405 adibito a strada è in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Il terreno rappresentato dalla part.1407 adibito a verde è in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato i terreni risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2002 al 14/06/2024	***** con sede in ***** proprietario per 11 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	14/02/2002	9945	2319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/02/2002	3055	2147
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	25/02/2002	578	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 16/03/2022
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 819
Quota: 1/1
Importo: € 316.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 13/09/2022
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 16/02/2024
Reg. gen. 3123 - Reg. part. 2287
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Pisa il 14/06/2024
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585
Quota: 1/1
A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di ***** e *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale e del pignoramento occorrono €.294,00 ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Buti le particelle in oggetto ricadono nell'UTOE 2 Cascine di Buti La Croce, nell'area di espansione produttiva Db e sono classificate come "viabilità stradale"; il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Buti in data 31.10.2024.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreni edificabili ubicati a Casciana Terme Lari (PI) - Frazione Perignano, strada Provinciale 12 delle colline per Livorno

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/2 di alcuni appezzamenti di terreno siti nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Perignano, strada Provinciale 12 delle Colline per Livorno, in due corpi separati ma posti a breve distanza l'uno dall'altro, di forma pressoché triangolare il primo e di forma pressoché rettangolare il secondo, in massima parte edificabile e in minima parte destinato a viabilità pubblica; il tutto della superficie catastale complessiva di mq.3430. L'accesso ai due corpi di terreno in oggetto avviene direttamente dalla strada Provinciale 12 delle Colline per Livorno.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 28 ottobre 2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 9.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sui beni riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale dei beni in oggetto.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della liquidazione giudiziale appartengono alla seguente società debitrice:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno di forma triangolare (part.294 del foglio 11) confina a nord con strada Provinciale 12 delle colline per Livorno, a sud est e ovest con proprietà Comune di Cascina Terme Lari sezione Lari, il tutto salvo se altri.
I terreni di forma rettangolare (part.867, 936 e 938 del foglio 14) confinano nel loro insieme, a nord con strada Provinciale 12 delle colline per Livorno, ad ovest con proprietà Comune di Cascina Terme Lari sezione Lari, ad est con proprietà *****, a sud con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno (part.294)	180,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	0,00 m	
Terreni (part.867, 936, 938)	3250,00 mq	3250,00 mq	1	3250,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				3430,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Part.294 foglio 11: già presente al ventennio.
- Part.867 foglio 14: la part. 867 di mq.2720 deriva dalla part.60 di mq.3380 per frazionamento del 4/05/2006 pratica n.PI0051854 in atti dal 4/05/2006 (n.51854.1/2006); la part.60 di mq.3380 deriva dalla part.60 di mq.24620 per frazionamento del 28/03/1980 in atti dal 24/01/1986 n.6683.
- Part.936 foglio 14: la part.936 di mq.325 deriva dalla part.62 di mq.8945 per frazionamento del 26/05/2010 pratica n.PI0094571 in atti dal 26/05/2010 (n.94571.1/2010); la part.62 di mq.8945 era già presente all'impianto meccanografico del 1/10/1971.
- Part.938 foglio 14: la part.938 di mq.205 deriva dalla part.63 di mq.7600 per frazionamento del 26/05/2010 pratica n.PI0094571 in atti dal 26/05/2010 (n. 94571.1/2010); la part.63 di mq.7600 deriva dalla part.63 di mq.8100 per frazionamento del 8/10/1987 (n.31.1/1983).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	294				Relitto stradale		180 mq			
14	867				Seminativo arborato	1	2720 mq	20,23 €	9,13 €	
14	936				Vigneto	2	325 mq	2 €	1,93 €	
14	938				Seminativo	1	205 mq	1,52 €	0,90 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato si attesta che i terreni in oggetto risultano liberi, non occupati e non coltivati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Storia ipotecaria part.294, 936 e 938:

- Dal 15/07/2002 al 16/10/2010 ***** proprietario per 3/12; ***** proprietaria per 3/12; ***** proprietaria per 2/12; ***** proprietario per 2/12; ***** proprietaria per 2/12, per Accettazione espressa di eredità in morte di *****, ai rogiti Novelli di Lucca del 13/03/2002 rep.206768, registrato a Lucca l'11/07/2002 vol.1601 n.34, trascritto a Livorno il 15/07/2002 reg.gen.2002, reg.part.7348.

- Dal 16/10/2010 al 15/02/2011 ***** con sede in ***** proprietaria per 1/1, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni del 4/06/2010 rep.76480 rac.13353, registrato a Lucca il 15/06/2010 al n.4674 serie 1T, trascritto a Livorno il 16/06/2010 reg.gen.11655, reg.part.6833 e 6834.

- Dal 15/02/2011 al 17/06/2024 ***** con sede in Pontedera proprietaria per 1/2, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Anna Gaudiano dell'11/02/2011 rep.35908 racc.12689, registrato a Pontedera il 14/02/2011 al n.664 serie 1T, trascritto a Livorno il 15/02/2011 reg.gen.2410, reg.part.1437.

Storia ipotecaria part.867:

- Dal 15/07/2002 al 25/01/2005 ***** proprietario per 3/12; ***** proprietaria per 3/12; ***** proprietaria per 2/12; ***** proprietario per 2/12; ***** proprietaria per 2/12, per Accettazione espressa di eredità in morte di *****, ai rogiti Novelli di Lucca del 13/03/2002 rep.206768, registrato a Lucca l'11/07/2002 vol.1601 n.34, trascritto a Livorno il 15/07/2002 reg.gen.2002, reg.part.7348.

- Dal 25/01/2005 al 22/12/2009 ***** con sede in ***** proprietario per 1/1, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Marinella del 11/01/2005 rep.15484, trascritto a Livorno 25/01/2005.

- Dal 22/12/2009 al 15/02/2011 ***** con sede in ***** proprietaria per 1/1, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Anna Gaudiano del 16/12/2009 rep.34835 racc.11936, registrato a Pontedera il 21/12/2009 al n.1757 serie 1T, trascritto a Livorno il 22/12/2009 reg.gen.22104, reg.part.12722.

- Dal 15/02/2011 al 17/06/2024 ***** con sede in ***** proprietaria per 1/2, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Anna Gaudiano dell'11/02/2011 rep.35908 racc.12689, registrato a Pontedera il 14/02/2011 al n.664 serie 1T, trascritto a Livorno il 15/02/2011 reg.gen.2410, reg.part.1437.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Livorno il 04/01/2019
Reg. gen. 162 - Reg. part. 12
Quota: 1/2
Importo: € 530.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Livorno il 25/03/2022
Reg. gen. 5135 - Reg. part. 860
Quota: 1/2
Importo: € 316.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Livorno il 15/09/2022
Reg. gen. 16484 - Reg. part. 2919
Quota: 1/2
Importo: € 1.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritta a Livorno il 02/11/2023
Reg. gen. 18704 - Reg. part. 2787
Quota: 1/2
Importo: € 63.740,02
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 21/02/2024
Reg. gen. 2949 - Reg. part. 2125
Quota: 1/2
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritta a Livorno il 17/06/2024
Reg. gen. 10379 - Reg. part. 7433
Quota: 1/2
A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale e del pignoramento occorrono €.294,00 ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari adottato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 14/05/2021, pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 26/05/2021, approvato con Deliberazione di C.C. n. 58 del 28/12/2023 e successiva Deliberazione di C.C. n. 13 del 29/01/2024, pubblicato sul B.U.R.T. n. 10 del 06/03/2024, il terreno rappresentato catastalmente dalla part.294 del foglio 11 ricade nel Territorio Urbanizzato TUP1 - Insediamento Urbano di Perignano Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale in parte in zona C2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana o ambientale - TU_ra2 e in parte in zona destinata a Viabilità esistente, in cui gli interventi sono disciplinati dagli art.16 e 26.8 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Per quanto riguarda i terreni rappresentati catastalmente dalle part.867, 936 e 938 del foglio 14 ricadono nel Territorio Urbanizzato TUP1 - Insediamento Urbano di Perignano Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale in zona F4 - Parti del territorio urbanizzato ad attrezzature collettive a carattere privato - TU_t12, in cui gli interventi sono disciplinati dall'art.26.16 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento e dalla scheda norma DT per gli interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato (rif.to scheda norma - area di trasformazione TU_t12).

Il tutto come descritto nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 28/11/2024.

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Località Piana di Noce, via Aldo Moro

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di mq.70, sito nel Comune di Vicopisano, Località Piana di Noce, via Aldo Moro, già destinato dal Comune predetto ad allargamento della sede stradale, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco del 29/01/2001 rep.6772,

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 28 ottobre 2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 9.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con proprietà *****, a sud con via Aldo Moro, ad est con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (part.249)	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1997 al 29/01/2001	***** proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 249 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie mq 70 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,16
Dal 29/01/2001 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 249 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie mq 70 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,16

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	249				Seminativo arborato	2	70 mq	0,32 €	0,16 €	

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, come già detto in precedenza, è a completamento della strada di accesso ad un capannone artigianale e risulta in parte già asfaltato ed in parte a verde, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/2001 al 14/06/2024	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	29/01/2001	6772	1686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	01/02/2001	1831	1249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	12/02/2001	399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 03/01/2019
Reg. gen. 102 - Reg. part. 13
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 16/03/2022
Reg. gen. 5132 - Reg. part. 819
Quota: 1/1
Importo: € 316.000,00
A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Pisa il 13/09/2022

Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 16/02/2024

Reg. gen. 3123 - Reg. part. 2287

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di ***** e *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale e del pignoramento occorrono €294,00 ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Vicopisano approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 07/03/2008 e successive varianti, il terreno ricade nell'UTOE 7 Piana di Noce, nella zona produttiva di riqualificazione D1, con destinazione "viabilità di P.R.G."; il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.2024/060/DU richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 7.11.2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto snc.
Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato condominiale, sita in Pontedera via Salvo D'Acquisto snc; l'immobile è composto al piano terra da un unico ampio vano di forma trapezoidale, bagno e antibagno; al piano primo (raggiungibile sia da scala interna che dal vano scala e corridoio condominiali), da un unico ampio locale di forma quadrata. Completa la proprietà un ampio resede esclusivo che circonda il fabbricato sui lati nord, est e ovest. Vi si accede dalla predetta via tramite una iniziale area condominiale ed il resede esclusivo predetto antistante il fondo stesso adibito a parcheggio. La superficie lorda complessiva del bene è di circa mq.870,00; la superficie del resede è di circa mq.485,00. Fa parte del presente lotto la quota di comproprietà pari ad 1/36 di un'area urbana adibita a viabilità interna posta lungo il confine sud-est del fabbricato condominiale della superficie complessiva catastale di mq.323. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 771, Sub. 9, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 771, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 560.285,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione del laboratorio artigianale in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.:

valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 610,00 €/mq.

Valore area urbana (quota di 1/36 della proprietà) 610,00 €/mq.:

Superficie area urbana = 323,00 mq. da considerare ridotta al 10% = mq.32,30 (superficie ragguagliata)
 Valore area urbana quota di 1/36 = 610 €/mq x 32,30 /36 = € 547,30 che si arrotonda ad € 547,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Pontedera (PI) - Via Salvo D'Acquisto snc	918,50 mq	610,00 €/mq	€ 560.285,00	100,00%	€ 560.285,00
				Valore di stima:	€ 560.285,00

Valore di stima: € 560.285,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 505.000,00

Valore finale di stima (Fabbricato artigianale e area urbana) € 504.256,50 + € 547,00 = € 504.803,50

Valore finale di stima arrotondato = € 505.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana.
 Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.20.560, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla via Maremmana.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 32, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
 Valore di stima del bene: € 781.280,00
 Per la stima del terreno, considerata la propria potenzialità edificatoria secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica sopra menzionato, si procede con il calcolo, attribuendo un valore al metro quadro di superficie reale del terreno moltiplicato per l'intera superficie della particella. I documenti esaminati e utilizzati per la stima del terreno in oggetto, sono contenuti nella relazione tecnico-descrittiva e relative tabelle allegate della Delibera del Comune di Pontedera n.120 del 3/11/2017 "per la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio del Comune di Pontedera ai fini della corretta applicazione dell'IMU anno 2017".
 Il terreno in oggetto ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella Zona D, sottozona D1b parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria- comparto 6 soggetto a piano attuativo di tipo D1b, per il quale viene stabilito un valore di 38,00 €/mq. Tale valore è stato riconfermato e adottato nella recente Delibera del Comune di Pontedera n.118 del 6/06/2024. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del terreno pari a 38,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana	20560,00 mq	38,00 €/mq	€ 781.280,00	100,00%	€ 781.280,00
				Valore di stima:	€ 781.280,00

Valore di stima: € 781.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 742.000,00

Valore finale di stima = € 742.216,00

Valore finale di stima arrotondato = € 742.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreni ubicati a Buti (PI) - Località Cascine di Buti, via Olanda
 Piena proprietà di due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Buti, località Cascine di Buti, via Olanda, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale complessiva di mq.864, destinati a viabilità stradale.
 Identificati al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1405, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 1407, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Per la valutazione dei terreni in oggetto, si considera la loro natura e destinazione, ovvero "viabilità stradale". Come già indicato nel paragrafo "descrizione", detto terreno probabilmente dovrà essere ceduto al Comune di Buti, in considerazione dell'art.31 c.21 della Legge 448/1998 e s.m.i. stante l'utilizzo ad uso pubblico.
 Accertato pertanto la non alienazione a terzi, si può attribuire un valore pari a 0 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Buti (PI) - Località Cascine di Buti, via Olanda	864,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreni edificabili ubicati a Casciana Terme Lari (PI) - Frazione Perignano, strada Provinciale 12 delle colline per Livorno.

Piena proprietà per la quota di 1/2 di alcuni appezzamenti di terreno siti nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Perignano, strada Provinciale 12 delle Colline per Livorno, in due corpi separati ma posti a breve distanza l'uno dall'altro, di forma pressochè triangolare il primo e di forma pressochè rettangolare il secondo, in massima parte edificabile e in minima parte destinato a viabilità pubblica; il tutto della superficie catastale complessiva di mq.3430. L'accesso ai due corpi di terreno in oggetto avviene direttamente dalla strada Provinciale 12 delle Colline per Livorno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 294, Qualità Relitto stradale - Fg. 14, Part. 867, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 936, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 938, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Il valore commerciale dei terreni è determinato col metodo della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto con i valori commerciali di zona per terreni aventi le medesime tipologie, ovvero con caratteristiche di terreni con potenzialità edificatoria, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica e dalle relative schede norma; questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai terreni oggetto della stima.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter attribuire un valore ai terreni identificati dalle part.867, 936 e 338, pari a 30,00 €/mq, ottenendo pertanto:

Valore complessivo per la quota di 1/2 (part.867-936-338): $(mq\ 3.250 \times €/mq\ 30,00)/2 = €\ 48.750,00$.

Per quanto riguarda il terreno identificato dalla part.294 destinato prevalentemente a viabilità stradale esistente, si ritiene di poter attribuire un valore pari a 10 €/mq, ottenendo pertanto:

Valore complessivo per la quota di 1/2 (part.294): $(mq.180,00 \times €/mq\ 10)/2 = €\ 900,00$

Totale valore complessivo del Lotto: € 48.750,00 + € 900,00 = € 49.650,00

Totale valore complessivo del lotto arrotondato: € 50.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreni edificabili Casciana Terme Lari (PI) - Frazione Perignano, strada Provinciale 12 delle colline per Livorno	3430,00 mq	0,00 €/mq	€ 131.800,00	50,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Località Piana di Noce, via Aldo Moro.
Piena proprietà di un piccolo terreno della superficie catastale di mq.70, già destinata dal Comune di Vicopisano ad allargamento della sede stradale, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco del 29/01/2001 rep.6772, sito nel Comune predetto, Località Piana di Noce, via Aldo Moro.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 249, Qualità Seminativo arborato.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione del terreno in oggetto, si considera la propria natura e destinazione, ovvero "strada di P.R.G.". Come già indicato nel paragrafo "descrizione", detto terreno è destinato dal Comune di Vicopisano ad allargamento della sede stradale.
Accertato pertanto la non alienazione a terzi, si può attribuire un valore pari a 0 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Vicopisano (PI) - Località Piana di Noce, via Aldo Moro	70,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 13/12/2024

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 4 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 1
- ✓ N° 5 Pratiche edilizie Lotto 1
- ✓ N° 6 Regolamento e oneri condominiali Lotto 1
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Lotto 2

- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 10 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 2
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Lotto 3
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Lotto 3
- ✓ N° 14 Documentazione fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 15 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 3
- ✓ N° 16 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 3
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Lotto 4
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Lotto 4
- ✓ N° 19 Documentazione fotografica - Lotto 4
- ✓ N° 20 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 4
- ✓ N° 21 Certificato destinazione urbanistica e doc. urbanistici - Lotto 4
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Lotto 5
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Lotto 5
- ✓ N° 24 Documentazione fotografica - Lotto 5
- ✓ N° 25 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 5
- ✓ N° 26 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 5
- ✓ N° 27 Visura ipotecaria società - conservatoria di Pisa
- ✓ N° 28 Visura ipotecaria società - conservatoria di Livorno
- ✓ N° 29 Perizia versione privacy